La SCPI Upeka
FranceSCPI.com

Code ISIN : FR001400EL54

Document d'informations clés

Produit

Dénomination du produit :	SCPI UPEKA
Initiateur du document :	Axipit Real Estate Partners
Pour de plus amples informations :	Appelez le 01 89 16 07 51
Contact :	contact@axipit.com ou www.axipit.com
Date de production du document d'informations clés :	Juin 2023

Objectifs du document

Le présent document contient des informations essentielles sur le produit d'investissement. Il ne s'agit pas d'un document à caractère commercial. Ces informations vous sont fournies conformément à une obligation légale, afin de vous aider à comprendre en quoi consiste ce produit et quels risques, coûts, gains et pertes potentiels y sont associés, et de vous aider à le comparer à d'autres produits.

L'Autorité des marchés financiers (AMF) est chargée du contrôle d'Axipit Real Estate Partners en ce qui concerne ce document d'informations clés.
Axipit Real Estate Partners est agréée en France sous le n°21000012 et réglementée par l'AMF.

AVERTISSEMENT : VOUS ETES SUR LE POINT D'ACHETER UN PRODUIT QUI N'EST PAS SIMPLE ET QUI PEUT ETRE DIFFICILE A COMPRENDRE

En quoi consiste le produit ?

Type de produit
Ce produit est un fonds d'investissement alternatif (FIA) de type société civile de placement immobilier (SCPI) à capital variable.
Il s'agit d'une SCPI de rendement qui a pour objectif de générer des revenus locatifs pour ses associés. Les associés de la SCPI perçoivent des revenus locatifs proportionnels à leur participation dans la SCPI, sous forme de dividendes.

Durée
La durée de vie de la SCPI est de 99 ans. La durée de placement recommandé pour ce produit est de 8 ans. Les parts détenues par les fondateurs, sont inaliénables pendant 3 ans à compter de la délivrance du visa de l'AMF.
L'initiateur du produit et gérant, Axipit Real Estate Partners, n'a pas la possibilité de résilier unilatéralement le produit.

Objectifs du produit
La SCPI a pour objectif la constitution et la gestion d'un patrimoine immobilier diversifié en termes de typologie d'actifs et de locataires, de localisation géographique, afin d'optimiser son potentiel de rendement sur la durée de placement recommandée.

La stratégie d'investissement de la SCPI vise notamment à construire un portefeuille immobilier diversifié :

- en France, dans les autres pays de l'Union européenne et au Royaume-Uni
- directement ou indirectement dans des actifs immobiliers neufs ou anciens, à usage tertiaire (bureaux, locaux commerciaux, locaux d'activités, d'entrepôts ou de logistique), des résidences (de services, étudiantes, de santé ou de loisirs), des hôtels, des logements, parkings
- de terrains à construire et des VEFA (vente en état futur d'achèvement) et VEFR (vente en état futur de rénovation)

Cette diversification permet de rechercher une performance maximale en fonction des conditions de marché et de mutualiser le risque locatif sur la durée de placement recommandée.

Par ailleurs, la SCPI pourra recourir aux actifs financiers suivants :

- des parts/actions de SCPI, d'OPCI ou d'organismes de droit étranger ayant un objet équivalent quelle que soit leur forme (dans la limite de 10% de la valeur vénale de son patrimoine immobilier) ;
- des contrats financiers de couverture de taux et de change, en couverture uniquement (swap, option, cap/floor, etc.).

La SCPI peut statutairement recourir à l'endettement pour financer ses investissements à hauteur de 40 % maximum de la valeur des actifs immobiliers, étant précisé qu'un investissement immobilier peut être financé par endettement jusqu'à 100% de sa valeur d'acquisition.

Le dispositif fiscal de la SCPI est détaillé dans la rubrique « Régime fiscal » de la note d'information accessible sur le site www.axipit.com.
Tout associé a la possibilité de se retirer de la Société, partiellement ou en totalité, selon les modalités prévues à l'Article 4 de la note d'information.
Le dernier prix des parts est disponible dans les bulletins trimestriels et dans le bulletin de souscription.

De plus amples informations sur la SCPI (note d'information, statuts, le dernier rapport annuel, etc.) sont disponible sur le site www.axipit.com.

L'Assemblée Générale détermine le montant des bénéfices distribués aux associés à titre de dividende compte tenu du bénéfice réalisé au cours de l'exercice.
La Société de Gestion pourra décider la mise en paiement, en cours d'exercice, d'acomptes trimestriels sur distribution.

Investisseurs de détails visés
Toute souscription de parts sociales de la SCPI doit recueillir l'agrément de la Société de Gestion.

Ce produit est proposé à tout investisseur professionnel ou non professionnel cherchant à obtenir des revenus réguliers sur la durée de placement recommandée (8 ans). Il s'adresse à des investisseurs ayant la connaissance et l'expérience requises pour comprendre les caractéristiques et risques de l'investissement immobilier et capable de supporter une perte en capital, à savoir la perte totale ou partielle des sommes investies.

Ce produit pourrait ne pas convenir aux investisseurs qui prévoient de retirer leur apport avant la durée de placement recommandée. Le produit n'offre aucune protection ni garantie en capital.

Ce produit de placement à long terme, comportant un risque de liquidité et de perte en capital ou du montant investi, est destiné à tout investisseur, hors US person (telle que définit dans l'article 3.8 de la note d'information), qui souhaite diversifier son patrimoine dans ce type d'actifs immobiliers et dans ces localisations.

Nom du dépositaire
CACEIS BANK

De plus amples informations sur la SCPI sont disponible sur le site internet www.upeka.fr
L'ensemble des documents (note d'information, statuts, dernier rapport annuel et dernier prix de parts le cas échéant) sont disponibles gratuitement en français.

La SCPI Upeka
FranceSCPI.com

Code ISIN : FR001400EL54

Document d'informations clés

Quels sont les risques et qu'est-ce que cela pourrait me rapporter ?

Indicateur de risque

1	2	**3**	4	5	6	7

Risque plus faible ◄——————————► Risque plus élevé

L'indicateur de risque part de l'hypothèse que vous conservez le produit 8 années. Le risque réel peut être très différent si vous optez pour une sortie avant échéance, et vous pourriez obtenir moins en retour.

L'indicateur synthétique de risque permet d'apprécier le niveau de risque de ce produit par rapport à d'autres. Il indique la probabilité que ce produit enregistre des pertes en cas de mouvements sur les marchés ou d'une impossibilité de notre part de vous payer.

Nous avons classé ce produit dans la classe de risque 3 sur 7, qui est une classe de risque entre basse et moyenne. Autrement dit, les pertes potentielles liées aux futurs résultats du produit se situent à un niveau entre faible et moyen et, si la situation venait à se détériorer sur les marchés, il est peu probable que notre capacité à vous payer en soit affectée.

Vous risquez de ne pas pouvoir vendre facilement votre produit, ou de devoir le vendre à un prix qui influera sensiblement sur le montant que vous percevrez en retour. Vous pourriez subir des coûts supplémentaires importants si vous sortez du produit avant échéance.

Par ailleurs, vous serez exposés aux risques suivants (non appréhendés dans l'indicateur synthétique de risque), à savoir :

- le risque de perte en capital : Le capital investi initialement dans la SCPI n'est pas garanti
- le risque de marché : ce produit ne prévoyant pas de protection contre les aléas de marché, vous pourriez perdre tout ou une partie de votre investissement
- le risque de liquidité : Les parts de SCPI ne sont pas cotées. La SCPI est donc considérée comme un placement peu liquide. Conformément aux dispositions relatives aux sociétés à capital variable, tout associé a le droit de se retirer de la SCPI, partiellement ou en totalité, dans les limites des clauses de variabilité fixées par les statuts. La SCPI ne garantit pas la revente des parts, ni le retrait, la sortie n'est possible que dans le cas de l'existence d'une contrepartie
- le risque de change, en cas d'investissement dans un actif hors zone euro
- le risque lié à l'effet de levier : La SCPI pourra recourir au financement de ses actifs dans les limites prévues par la note d'information de la SCPI. En cas de baisse des revenus locatifs perçus par la SCPI, elle pourrait être dans l'impossibilité de rembourser les emprunts souscrits.

Scénarios de performance

Les scénarios présentés sont une estimation de performances futures à partir de données disponibles de produits comparables. Ils ne constituent pas un indicateur exact. Les chiffres indiqués comprennent tous les coûts du produit lui-même, mais pas nécessairement tous les frais dus à votre conseiller ou distributeur.
Ces chiffres ne tiennent pas compte de votre situation fiscale personnelle, qui peut également influer sur les montants que vous recevrez.

Exemple pour un investissement de 10 000 € Période de détention recommandée : 8 ans		Sortie après 1 an	Sortie après 8 ans
Scénarios Minimum	**Il n'existe aucun rendement minimal garanti. Vous pourriez perdre tout ou partie de votre investissement.**		
Scénario de tension	**Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts** Rendement annuel moyen	**8 476€** -15.2%	**5 606€** -7.0%
Scénario défavorable	**Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts** Rendement annuel moyen	**9 238€** -7.6%	**7 006€** -4.4%
Scénario intermédiaire	**Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts** Rendement annuel moyen	**10 168€** 1.7%	**12 964€** 3.3%
Scénario favorable	**Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts** Rendement annuel moyen	**10 662€** 6.6%	**20 305€** 9.3%

Ce que vous obtiendrez de ce produit dépend des performances futures du marché. L'évolution future du marché est aléatoire et ne peut être prédite avec précision.
Les scenarios défavorable, intermédiaire et favorable présentés représentent des exemples utilisant les meilleure et pire performances, ainsi que la performance moyenne de produits comparables au cours des 13 dernières années. Les marchés pourraient évoluer très différemment à l'avenir.
Ce type de scénario s'est produit pour un investissement dans des produits comparables entre 2010 et 2023 selon l'indice EDHEC IEIF SCPI Immobilier d'entreprise France.

Le scénario de tension montre ce que vous pourriez obtenir dans des situations de marché extrêmes.

Les chiffres indiqués sont exprimés nets de tous frais.

Il n'est pas facile de sortir ce produit. Si vous sortez de l'investissement avant la fin de la période de détention recommandée, et vous pourriez subir des coûts supplémentaires.

Que se passe-t-il si Axipit Real Estate Partners n'est pas en mesure d'effectuer des versements ?

Le produit est une copropriété d'instruments financiers et de dépôts distincte de la société de gestion de portefeuille. En cas de défaillance de cette dernière, les actifs du produit conservés par le dépositaire ne seront pas affectés. En cas de défaillance du dépositaire, le risque de perte financière du produit est atténué en raison de la ségrégation légale des actifs du dépositaire de ceux du produit.

La SCPI Upeka
FranceSCPI.com

Code ISIN : FR001400EL54

Document d'informations clés

Que va me coûter cet investissement ?

Il se peut que la personne qui vous vend ce produit ou qui vous fournit des conseils à son sujet vous demande de payer des coûts supplémentaires. Si c'est le cas, cette personne vous informera au sujet de ces coûts et vous montrera l'incidence de l'ensemble des coûts sur votre investissement au fil du temps.

Coûts au fil du temps

Les tableaux présentent les montants prélevés sur votre investissement afin de couvrir les différents types de coûts. Ces montants dépendent du montant que vous investissez, du temps pendant lequel vous détenez le produit et du rendement du produit. Les montants indiqués ici sont des illustrations basées sur un exemple de montant d'investissement et différentes périodes d'investissement possibles.

Nous avons supposé :

- qu'au cours de la première année vous récupéreriez le montant que vous avez investi (rendement annuel de 0 %). Que pour les autres périodes de détention, le produit évolue de la manière indiquée dans le scénario intermédiaire ;
- 10 000 EUR sont investis

Scénarios	Sortie après 1 an	Sortie après 8 ans
Coûts totaux	**1 185 €**	**1 180 €**
Incidence des coûts annuels (*)	11.85%	1.48%

(*) Elle montre dans quelle mesure les coûts réduisent annuellement votre rendement au cours de la période de détention. Par exemple, elle montre que si vous sortez à la fin de la période de détention recommandée, il est prévu que votre rendement moyen par an soit de 7.6 % avant déduction des coûts et de 6.1 % après cette déduction.

Il se peut que nous partagions les coûts avec la personne qui vous vend le produit afin de couvrir les services qu'elle vous fournit. Cette personne vous informera du montant. Ces chiffres comprennent les coûts de distribution maximaux que la personne vous vendant le produit peut vous facturer. Cette personne vous informera des coûts de distribution réels.

Composition des coûts		**Incidence des coûts annuels si vous sortez après 1 an**
Coûts ponctuels à l'entrée ou à la sortie		
Coûts d'entrée	Nous ne facturons pas de coût d'entrée.	0 EUR
Coûts de sortie	Ces coûts s'appliquent uniquement si la sortie est effectuée avant la période d'échéance recommandé de manière dégressive (de 6% en première année diminuant de 1% par an)	600 EUR
Coûts récurrents		
Frais de gestion et autres frais Administratifs et d'exploitation*	0.85% de la valeur de votre investissement par an. Cette estimation se base sur les coûts réels au cours de l'année dernière.	85 EUR
Coûts de transaction	5.0% de la valeur de votre investissement. Il s'agit d'une estimation des coûts encourus lorsque nous achetons et vendons les investissements sous-jacents au produit. Le montant réel varie en fonction de la quantité que nous achetons et vendons. Ce coût est à lisser sur la durée de l'investissement.	500 EUR
Coûts accessoires prélevés sous certaines conditions		
Commissions liées aux résultats et commission d'intéressement	5% du montant de la cession en cas de plus-value supérieure à 5%. Sans incidence l'année 1, en l'absence de cession.	0 EUR

* dont 0.6% de frais d'exploitation immobilière

Combien de temps dois-je le conserver et puis-je retirer de l'argent de façon anticipée ?

Période de détention recommandée : 8 ans

Ce produit est destiné à un investissement sur le long terme. Vous devriez être prêt à rester investi pendant au moins 8 ans en raison de la nature du sous-jacent de cet investissement. La durée estimée de détention des parts de la SCPI est de 8 ans à compter de la date de souscription. La sortie n'est possible que s'il existe une contrepartie à l'achat. La SCPI ne garantit pas le rachat ou la revente des parts. Vous êtes donc soumis au risque de liquidité détaillé ci-avant.

Comment puis-je formuler une réclamation ?

En cas de mécontentement ou de difficultés rencontrées concernant le produit, son initiateur ou la personne qui vous a vendu ce produit, vous pouvez contacter votre conseiller habituel ou nous faire part de votre réclamation :

- En utilisant le formulaire contact sur le site internet : www.axipit.com
- Par courrier : Axipit Real Estate Partners - 6, avenue Marceau 75008
- Par email : contact@axipit.com

Autres informations pertinentes

- Les documents légaux (statuts, note d'information et, le cas échéant, son actualisation, rapport annuel du dernier exercice, bulletin trimestriel et présent document d'informations clés en vigueur) sont disponibles sur simple demande et gratuitement auprès de la société de gestion, notamment sur le site internet : www.axipit.com où toutes les informations relatives à la finance durable sont également disponibles. »
- La SCPI est classifiée Article 6de la réglementation européenne SFDR
- Si un différend persiste lors d'une réclamation, le souscripteur peut saisir la Médiation de l'AMF - 17, place de la Bourse - 75082 Paris Cedex 02